

**MÜLLER INGENIEURE AG**

Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
www.mueller-ing.ch

**Gemeinde Neerach**

---

**Nutzungsplanung**

# **Gesamtrevision Nutzungs- planung 2024**

---

**Genehmigung**

**Bauordnung**

Projekt-Nr. 98.0819, 06.09.2024, MJ/TF

## Bau- und Zonenordnung 2024

### Bauordnung

---

Öffentliche Auflage vom 9. Juni bis 8. August 2023  
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Juni 2024

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

ARE-Nr.:

Vorname Name  
Funktion

Vorname Name  
Funktion

---

#### Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
www.mueller-ing.ch

#### Projekt

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

#### Auftraggeber

Gemeinde Neerach  
Binzmühlestrasse 14  
8173 Neerach

#### Termine / Zuständigkeiten

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Erstausgabe | 23.04.2023, MJ/TF |
| Revision 1  | 21.02.2024, MJ/TF |
| Revision 2  | 14.03.2024, MJ/TF |
| Revision 3  | 02.04.2024 MJ/TF  |
| Revision 4  | 06.09.2024 MJ/TF  |

#### Projektorganisation

|                  |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projektleiter    | Tony Furger (TF)<br>T 043 422 10 04<br>t.furger@mueller-ing.ch                                                                                                                                                                                                            |
| Sachbearbeiterin | Mirjam Junod (MJ)                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Projektausschuss | Gemeindepräsident Markus Zink<br>Gemeinderat Willy Breiter*<br>Gemeinderat Karl-Heinz Meyer (bis 30.06.2022)<br>Gemeinderat Jan Vollenweider<br>Rico Kuhn, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur<br>Marc Bernasconi, Gemeindeschreiber<br>* Ressortvorsteher Raumplanung |

**Projekt-Nr.** 98.0819

#### Datei

H:\Neerach\98.08\98.0819 BZO Revision\5-BZO Revision\2-Reglement\Bauordnung.docx

**MÜLLER INGENIEURE AG**

Geerenstrasse 6, Postfach 210  
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00  
www.mueller-ing.ch

## Inhalt

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Zonenordnung</b>                       | <b>5</b>  |
| <b>2 Bauzonen</b>                           | <b>6</b>  |
| 2.1 Kernzonen I & II                        | 6         |
| 2.2 Wohnzonen W1, W2a, W2b                  | 10        |
| 2.3 Gewerbezone G                           | 11        |
| 2.4 Zone für öffentliche Bauten Oe          | 11        |
| <b>3 Ergänzende Bauvorschriften</b>         | <b>12</b> |
| 3.1 Terraingestaltung                       | 12        |
| 3.2 Garagen- und Abstellplätze              | 12        |
| 3.3 Abstandsvorschriften                    | 13        |
| 3.4 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung | 13        |
| 3.5 Spiel- und Ruheflächen, Gärten          | 13        |
| 3.6 Mehrwertausgleich                       | 13        |
| <b>4 Schlussbestimmungen</b>                | <b>14</b> |

## **BZO 2024**

Die Gemeinde Neerach erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1 Zonenordnung

|                                                                                                                                         |             |      |  |     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|--|-----|
| <b>Art. 1 Zonen</b>                                                                                                                     |             |      |  |     |
| Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen oder Wald zugewiesen ist: |             |      |  |     |
| 1. Bauzonen                                                                                                                             |             |      |  | ES* |
| Kernzone I                                                                                                                              |             | K I  |  | III |
| Kernzone II                                                                                                                             |             | K II |  | III |
| Wohnzone                                                                                                                                | 1 Geschoss  | W1   |  | II  |
| Wohnzone                                                                                                                                | 2 Geschosse | W2a  |  | II  |
| Wohnzone                                                                                                                                | 2 Geschosse | W2b  |  | II  |
| Gewerbezone                                                                                                                             |             | G    |  | III |
| Zone für öffentliche Bauten                                                                                                             |             | Oe   |  | III |
| 2. Freihaltezone                                                                                                                        |             | F    |  |     |
| 3. Reservezone                                                                                                                          |             | R    |  |     |
| 4. Landwirtschaftszone                                                                                                                  |             | L    |  |     |
| *Empfindlichkeitsstufe (ES) nach Lärmschutzverordnung (LSV)                                                                             |             |      |  |     |
| <b>Art. 2 Zonenplan</b>                                                                                                                 |             |      |  |     |
| Für die Abgrenzung der Zonen gelten der Zonenplan bzw. der Kernzonenplan und für die Waldabstandslinien die Ergänzungspläne.            |             |      |  |     |

## 2 Bauzonen

### 2.1 Kernzonen I & II

|                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 3 Zweck</b>                                                                                                                                                                                                                             |
| Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des Ortskernes sowie dessen Umgebung. Sie regeln die Weiterentwicklung des Dorfkerns durch gut gestaltete und gut eingeordnete Um- und Neubauten sowie Aussenräume.     |
| <b>Art. 4 Nutzungsweise</b>                                                                                                                                                                                                                     |
| In den Kernzonen sind Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe zulässig.                                                                                                                                                                |
| <b>Art. 5 Um- und Ersatzbauten</b>                                                                                                                                                                                                              |
| 1 Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Gebäude dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Gebäudeprofil und Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.                                                                                            |
| 2 Alle übrigen Gebäude im Kernzonenplan dürfen umgebaut, ersetzt oder neu erstellt werden.                                                                                                                                                      |
| 3 Die im Kernzonenplan rot eingetragenen Pflichtfirstrichtungen sind zu übernehmen.                                                                                                                                                             |
| 4 Geringfügige Abweichungen gegenüber dem bisherigen Baubestand, die zu einer Verbesserung der wohnhygienischen Verhältnisse führen, die Erscheinung verbessern oder im öffentlichen Interesse stehen, können bewilligt oder angeordnet werden. |

## Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Neubauten

### Art. 6 Grundmasse für Neubauten

1 Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

|    |                             |         | K I | K II |
|----|-----------------------------|---------|-----|------|
| a) | Vollgeschosse               | max.    | 2   | 2    |
| b) | Anrechenbare Dachgeschosse  | max.    | 2   | 2    |
| c) | Anrechenbare Untergeschosse | max.    | 1   | 1    |
| d) | Gebäudelänge                | max. m  | 30  | 25   |
| e) | Traufseitige Fassadenhöhe   | max. m  | 7   | 7    |
| f) | Giebelseitige Fassadenhöhe  | max. m  | 14  | 14   |
| g) | Grundabstand allseitig      | mind. m | 5   | 5    |

2 Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden gilt keine Abstandsverschärfung gemäss § 14 Besondere Bauverordnung II.

### Art. 7 Bauweise

Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist die geschlossene Überbauung bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

## Allgemeine Gestaltungsvorschriften für Um- und Ersatzbauten sowie für Neubauten

### Art. 8 Stellung und Form der Bauten

Um die Erscheinung des Ortsbildes zu wahren, müssen sich alle Gebäude durch ihre Stellung, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche, charakteristische Umgebung einordnen.

### Art. 9 Dachform und -neigung

1 Die Dachform und -neigung haben mit denjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang zu stehen.

2 Auf Hauptbauten sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° und maximal 45° zulässig.

3 Für Klein- und Anbauten sind auch Pult- und Schleppdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen.

4 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge müssen traufseitig mindestens 0.60 m und giebelseitig mindestens 0.30 m betragen. Trauf- und Ortsgesimse sind schlank zu gestalten.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 10 Bedachungsmaterial</b>                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Die Dächer der Hauptgebäude sind mit Tonziegeln einzudecken.<br>Die Dächer von Klein- und Anbauten sind mit ortsüblichen Materialien einzudecken.                                                                                                                                                            |
| <b>Art. 11 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster</b>                                                                                                                                                                                                                                         |
| 1 Dachaufbauten in der Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und müssen sich gut in die Dachfläche einfügen. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.                                                                                                             |
| 2 Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Gestaltung auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden.                                                                                                                                                                        |
| 3 Für Dachaufbauten ist dasselbe Bedachungsmaterial zu verwenden wie für das Hauptdach.                                                                                                                                                                                                                      |
| 4 Giebellukarnen dürfen eine Frontfläche von max. 2.10 m <sup>2</sup> (ohne Giebelfeld) aufweisen. Bei Schleppgauben darf die Frontfläche maximal 1.20 m <sup>2</sup> und die Fronthöhe maximal 0.80 m betragen. Die Gesamtbreite der Aufbauten darf 1/5 der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten. |
| 5 Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden; ausgenommen davon sind Kehrfirste und Anbauten.                                                                                                                                                                                             |
| 6 Es sind nur einzelne Dachflächenfenster in hochrechteckiger Form zulässig. Sie müssen sich in Farbe und Gestaltung unauffällig in die Dachfläche einpassen. Die Glasfläche darf gesamthaft 2% der Dachfläche und pro Fenster 0.50 m <sup>2</sup> nicht übersteigen.                                        |
| 7 Auf demselben Dach sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Art. 12 Fassaden</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Für die Fassadengestaltung (inklusive Aussentreppen, Lauben, Balkone, Türen, Tore, Geländer, Fensterläden und ähnliche Fassaden- und Gebäudeteile) sind herkömmliche Farben und Materialien zu verwenden.                                                                                                    |
| <b>Art. 13 Fenster</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 1 Fenster müssen die Form eines stehenden Rechtecks aufweisen und in einem guten Verhältnis zur gesamten Fassadenfläche stehen. Zuoberst im Giebel sind bei besonders guter Gestaltung auch andere Fensterformen zulässig.                                                                                   |
| 2 In der Kernzone I sind die herkömmlichen zweiflügeligen Fenster mit Sprosseneinteilung zu verwenden. Kunststofffenster sind nicht zulässig. Die Einfassungen sind aus Holz, Stein oder Kunststein zu gestalten.                                                                                            |
| 3 In der Kernzone II können Fenster mit Sprossen verlangt werden.                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4 Wo es dem Fassadencharakter entspricht, sind Fensterläden vorzusehen. Die Fensterläden dürfen nicht aus Kunststoff hergestellt sein. Zusätzlich zu Fensterläden sind Lamellenstoren gestattet.                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 14 Abbrüche</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute baurechtlich und finanziell gesichert ist.                                    |
| <b>Art. 15 Umgebungsgestaltung</b>                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1 In den Kernzonen ist bei der Umgebungsgestaltung eine gute Gesamtwirkung sicherzustellen. Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist dabei zu erhalten und die Umgebungsgestaltung muss auf die dörfliche Vorgartenstruktur Rücksicht nehmen.                                   |
| 2 Höhenlage und Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem massgebenden Terrain bewirken.                                                                                                                                                             |
| 3 Traditionelle Elemente, wie Gärten und Vorplätze sind zu erhalten bzw. sinngemäss zu ersetzen oder zu ergänzen. Gärten, Vorplätze und Einfriedungen sind grundsätzlich ortsüblich und optisch durchlässig zu gestalten. Ortsprägende Bäume sind zu erhalten oder zu ersetzen. |
| 4 Es sind einheimische Pflanzen zu verwenden.                                                                                                                                                                                                                                   |
| 5 Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind unauffällig einzugliedern. Einfahrten in Tiefgaragen dürfen keine übermässigen Terraineinschnitte aufweisen und sind nach Möglichkeit in ein Gebäude zu integrieren oder zu überdecken.                                                |
| 6 Reklamen dürfen den Charakter der Bauten und Aussenräume weder verändern noch beeinflussen.                                                                                                                                                                                   |
| <b>Art. 16 Abweichungen von Kernzonenvorschriften</b>                                                                                                                                                                                                                           |
| Abweichungen von den Kernzonenvorschriften können bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.                                   |

## 2.2 Wohnzonen W1, W2a, W2b

|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |       |    |      |       |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|----|------|-------|-------|
| <b>Art. 17 Grundmasse</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                             |       |    |      |       |       |
| 1 Es gelten folgende Grundmasse:                                                                                                                                                                                                                                 |                             |       |    |      |       |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                  |                             |       | W1 | W2a  | W2b   |       |
| a)                                                                                                                                                                                                                                                               | Ausnützungsziffer           | max.  | %  | 25   | 40    | 45    |
| b)                                                                                                                                                                                                                                                               | Vollgeschosse               | max.  |    | 1    | 2     | 2     |
| c)                                                                                                                                                                                                                                                               | Anrechenbare Dachgeschosse  | max.  |    | 1    | 2     | 2     |
| d)                                                                                                                                                                                                                                                               | Anrechenbare Untergeschosse | max.  |    | 1    | 1     | 1     |
| e)                                                                                                                                                                                                                                                               | Gebäudelänge                | max.  | m  | 20   | 25    | 30    |
| f)                                                                                                                                                                                                                                                               | Traufseitige Fassadenhöhe   | max.  | m  | 4.80 | 7.60  | 7.60  |
| g)                                                                                                                                                                                                                                                               | Giebelseitige Fassadenhöhe  | max.  | m  | 8.80 | 12.60 | 12.60 |
| h)                                                                                                                                                                                                                                                               | Grundabstände               |       |    |      |       |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                  | -kleiner                    | mind. | m  | 5    | 5     | 5     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                  | -grosser                    | mind. | m  | 10   | 10    | 10    |
| Fassadenlängen von Hauptgebäuden, deren Abstand 7 m unterschreiten, werden unabhängig von Grundstücksgrenzen zusammengerechnet.                                                                                                                                  |                             |       |    |      |       |       |
| <b>Art. 18 Bauweise</b>                                                                                                                                                                                                                                          |                             |       |    |      |       |       |
| 1 Die geschlossene Bauweise ist in der Zone W1 bis zu 2 Hauptgebäuden und bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet. Einliegerwohnungen sind gestattet.                                                                                       |                             |       |    |      |       |       |
| 2 In den übrigen Wohnzonen ist die geschlossene Bauweise in Reihenform und bis zur Gesamtlänge der zonengemässen Gebäudelänge gestattet.                                                                                                                         |                             |       |    |      |       |       |
| <b>Art. 19 Mehrlängenzuschlag</b>                                                                                                                                                                                                                                |                             |       |    |      |       |       |
| Bei Fassaden von mehr als 20 m Länge sind die betreffenden Grundabstände um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge heraufzusetzen.                                                                                                                                          |                             |       |    |      |       |       |
| <b>Art. 20 Dachformen und Gestaltung</b>                                                                                                                                                                                                                         |                             |       |    |      |       |       |
| 1 Auf dem obersten Geschoss von Hauptgebäuden sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 27° bis maximal 36° zulässig. Bei Klein- und Anbauten sind auch Pult- oder Schleppdächer zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 10° betragen. |                             |       |    |      |       |       |
| 2 Pro Hauptbaute ist eine Dachterrasse bis zu einer Fläche von 50m <sup>2</sup> zulässig.                                                                                                                                                                        |                             |       |    |      |       |       |
| 3 Bei entsprechender Reduktion der traufseitigen Fassadenhöhe sind auch Dächer mit einer Neigung von maximal 45° zulässig.                                                                                                                                       |                             |       |    |      |       |       |
| 4 Dachaufbauten als Giebellukarnen oder Schleppgauben sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.                                                                                                                                                                 |                             |       |    |      |       |       |

#### **Art. 21 Begrünung der Vorgartenbereiche**

In den Wohnzonen ist der Übergang zum öffentlichen Raum quartierüblich mit einheimischen Pflanzen zu bepflanzen.

### 2.3 Gewerbezone G

#### **Art. 22 Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

- |    |                            |       |                                |       |
|----|----------------------------|-------|--------------------------------|-------|
| a) | Baummassenziffer           | max.  | m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> | 4     |
| b) | Traufseitige Fassadenhöhe  | max.  | m                              | 9.50  |
| c) | Giebelseitige Fassadenhöhe | max.  | m                              | 13.50 |
| d) | Gebäudelänge               | max.  | m                              | 40    |
| e) | Gebäudeabstand             | mind. | m                              | 5     |
| f) | Gegenüber angrenzenden     | mind. | m                              | 12    |

Wohn- und Kernzonen gilt für  
gewerbliche Bauten ein  
Grundabstand von

#### **Art. 23 Nutzungsweise**

1 In der Gewerbezone G sind höchstens mässig störende industrielle und gewerbliche Produktionsbetriebe sowie höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Handelsbetriebe gestattet.

2 Bei gleichzeitiger Erstellung der Hauptgebäude ist die geschlossene Bauweise gestattet.

#### **Art. 24 Dachformen**

Es sind nur Sattel- oder Walmdächer zulässig.

### 2.4 Zone für öffentliche Bauten Oe

#### **Art. 25 Grundmasse**

1 In der Zone für öffentliche Bauten Oe gelten die kantonalen Massvorschriften.

2 Gegenüber Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände der angrenzenden Zone einzuhalten.

### 3 Ergänzende Bauvorschriften

|                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 26 Kleinbauten und Anbauten</b>                                                                                                                                      |
| 1 Für Kleinbauten und Anbauten , deren Gebäudegrundfläche 50 m <sup>2</sup> nicht übersteigt, gelten hinsichtlich Abstände und Grenzbau die kantonalen Mindestanforderungen. |
| 2 Beim Grenzbau ist jedoch die schriftliche Zustimmung des Nachbarn notwendig. Stimmt der Nachbar zu, so hat er Gegenrecht auf einen entsprechenden Anbau.                   |

#### 3.1 Terraingestaltung

|                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 27 Abgrabungen und Aufschüttungen</b>                                                                                                                                                                                       |
| 1 Anrechenbare Untergeschosse müssen mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen. Sie dürfen nur dann zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, wenn eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain möglich ist. |
| 2 Abgrabungen sind nur für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Garageneinfahrten zulässig.                                                                                                                                |
| 3 Abgrabungen und Aufschüttungen müssen gut an die angrenzenden Parzellen angepasst werden.                                                                                                                                         |

#### 3.2 Garagen- und Abstellplätze

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 28 Abstellplätze für Fahrzeuge</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1 Für Wohnnutzungen ist pro 80 m <sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche* 1 Parkplatz zu schaffen, wobei die Bruchteile pro Wohneinheit aufzurunden sind.<br>Pro Wohneinheit sind mindestens 2 Parkplätze zu erstellen, ausgenommen sind Wohneinheiten mit weniger als 70 m <sup>2</sup> Wohnfläche, für sie muss nur 1 Parkplatz erstellt werden.<br><br><small>*massgebliche Geschossfläche = alle dem Wohnen oder Arbeiten dienenden Räume in Voll-, Unter-, Unterniveau- und Dachgeschoss inkl. Erschliessung, Sanitärräumen und Trennwänden, exkl. Aussenwände.</small> |
| 2 Zusätzlich sind 10% der gemäss. Abs. 1 ermittelten Anzahl Parkplätze als Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen. Bruchteile sind aufzurunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 3 Für die Berechnung aller weiteren Nutzungen sind die einschlägigen Normen massgebend. Bruchteile sind aufzurunden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4 Wo es die Verhältnisse zulassen, dürfen Parkplätze in der Garageneinfahrt angeordnet werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 5 Für die Berechnung von Veloabstellplätzen sind die einschlägigen Normen massgebend.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### 3.3 Abstandsvorschriften

|                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 29 Grosser und kleiner Grundabstand</b>                                                                             |
| Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. |

### 3.4 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung

|                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 30 Anlagen für die Sonnenenergie-Gewinnung</b>                                                 |
| Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie richtet sich nach dem übergeordneten Recht. |

### 3.5 Spiel- und Ruheflächen, Gärten

|                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 31 Notwendigkeit und Grösse</b>                                                                               |
| Die gemäss § 248 PBG bei Mehrfamilienhäusern erforderliche Fläche muss mindestens 10% der Grundstücksfläche betragen. |

### 3.6 Mehrwertausgleich

|                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 32 Verzicht auf Mehrwertausgleich</b>                                                                                                              |
| Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. |

## 4 Schlussbestimmungen

|                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Art. 33 Inkrafttreten</b>                                                                                                                                                                            |
| Die von der Gemeindeversammlung am 10. Juni 2024 beschlossene Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. |
| Von der Gemeindeversammlung erlassen am 10. Juni 2024.                                                                                                                                                  |
| Von der Baudirektion am ..... mit Beschluss Nr. ARE/..... genehmigt.                                                                                                                                    |
| Datum der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung und Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnung: .....                                                                     |



